



## STALIŠČA O STANOVANJSKI GRADNJI V ŠIŠKI

### VSEBINA:

- 2 • OSNUTEK PRORACUNA OBČINE LJUBLJANA-ŠIŠKA ZA LETO 1973
- SMERNICE ZA PRORACUNSKO POTROŠNJO IN POGOJI GOSPODARSKEGA RAZVOJA OBČINE
- 3 • PRORACUNSKI DOHODKI
- 5 • RAZPOREDITEV PRORACUNSKIH DOHODKOV
- 10 • POSEBNI RACUNI IN SKLADI
- 15 • SPECIFIKACIJA IZDATKOV PO SOSESKAH

O nekaterih odprtih problemih stanovanjske izgradnje v občini, zlasti pa o soseskah, ki so naletele na široko polemiko — Koseze, Stara Cerkev je na svojih sejah dne 9. 2. 1973 in dne 15. 2. 1973 razpravljali izvršni odbor občinske konference SZDL Ljubljana-Šiška. Glede na to, da je bila v zadnjem času široka polemika o gradnji nadstandardnih stanovanj, je izvršni odbor zavzel do stanovanjske izgradnje v Ljubljani svoja stališča. Podobna stališča kot jih je zavzel izvršni odbor je podprl tudi občinski svet za urbanizem, pa tudi občinsko mnenje kluba šišenskih odbornikov se v bistvu ne razlikuje od stališč, katera je sprejel izvršni odbor občinske konference SZDL.

Socialistična zveza v občini bo podpirala vse težnje za usmerjeno stanovanjsko izgradnjo in težnje za preprečitev gradnje nadstandardnih stanovanj oziroma stanovanj, mimo od družbe določenih normativov. Pomanjkanje teh normativov bi morali pristojni organi čimprej odpraviti in določiti normative za stanovanja, ki se grade za najem in tržišče. Socialistična zveza si bo prizadevala, da bodo bodoči programi stanovanjske izgradnje zajeli strukturo stanovanj po površini in kvaliteti. Tak program naj bo tudi podlaga za projektiranje in naj veže arhitekta in urbanista pri iskanju najprimernejših rešitev.

Družbena kontrola cen za gradnjo stanovanj je postala nujnost, zato je treba doseči dosledno javnost in podroben izračun prodajnih cen stanovanj. Strokovni nadzor naj ponovno oživi vsaj v občini in obravnava tehnično dokumentacijo, ob kateri smo se do sedaj zadovoljevali samo z notranjo kontrolo. Ob tem bi morali vsaj za Ljubljano kot celoto poenotiti startne osnove za izračun prodajne cene, urejanja in komunalne opreme zemljišč. Tako poenotenje bi moralo imeti svoj odraz tudi v urbanističnih pogojih, saj je znano, da se za posamezne soseske gostota prebivalstva poljubno spreminja.

Investitorji za stanovanja in kupci stanovanj so vse preveč obremenjeni z različnimi posojili in sofinanciranjem komunalnih naprav. Prihaja celo do dvojnosti plačevanja osnovnih sredstev komunalnih organizacij preko posameznih pristojbin in obveznih posojil občanov komunalnim organizacijam ozi-

roma prispevkov za osnovna sredstva v komunalni. Bančništvo je premalo napravilo, da bi zagotovilo primerne viře sredstev za razširjeno reprodukcijo v komunalni.

Dosledno moramo ločiti pojem gradnje za tržišče in pojem gradnje stanovanj za najem. Gradnja stanovanj za najem se mora financirati predvsem iz sredstev solidarnostnega sklada, gradnja za tržišče pa le v tisti meri, ki jo dovoljujejo normativni akti za družbeno intervencijo v stanovanjski izgradnji, ko so bili sprejeti lani in v obsegu družbenih normativov o standardu stanovanj.

Dosledno moramo ločiti pojem varčevalca, ki je z banko v pogodbenem odnosu in mu zagotoviti pravno varnost. Sedanji postopki banke, ko je odklanjala varčevalcu kredit za nameravane nakupe stanovanj v Kosezah in Stari Cerkvi niso v skladu s pravilnikom, ki ga je izdala Ljubljanska banka. Po tem pravilniku je bilo namreč možno pridobiti kredit za kakršnokoli stanovanje, kakor tudi za gradnjo od počitniške hišice pa do delavnice. Način, po katerem banka v zadnjem času odobrava kredite, je povzročil veliko pravno negotovost med varčevalci, s tem pa tudi napravil veliko moralno in materialno škodo v varčevanju. Takšna kreditna politika kaže prej na to, da se želi banka znebiti stanovanjskega varčevanja kot oblike za financiranje stanovanjske izgradnje. Žal bodo sredstva solidarnostnih skladov in delovnih organizacij preskromna, da bi z njimi lahko financirali vse potrebe po stanovanjih, zato ni mogoče preko noči spremeniti sistema stanovanjske izgradnje in financiranja, ki je veljal polnih osem let. Težnje, da bi preko noči prešli na nov sistem financiranja in opuščali gradnjo za trg bi pomenilo še povečati primanjkljaj razpoložljivih stanovanjskih površin.

Obravnavo stanovanjskih sosesk Koseze in Stara Cerkev kot sosesk z nadstandardnimi stanovanji je bila premalo strokovna in preveč enostranska. To dejstvo je razvidno tudi iz poročanja RTV in tiska. Pojavlja se vprašanje, ali je res edino merilo za nadstandardnost stanovanja cena in velikost stanovanja ob tem, da meril o stanovanjskem standardu sploh nimamo in jih šele sedaj pripravljamo.

(Nadaljevanje s 15. strani)

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Podutik</b>                               |           |
| — dokumentacija                              | 910.037   |
| — odškodnine                                 | 32.347    |
|  | 942.384   |
| <b>Območje Medvode</b>                       |           |
| — dokumentacija                              | 243.779   |
|  | 476.314   |
| <b>Medvode—Preska</b>                        |           |
| — dokumentacija                              | 6.341     |
| — odškodnine                                 | 456.844   |
| — asanacijska dela                           | 13.129    |
|  | 476.314   |
| Komunalne naprave kolektivne potrošnje       |           |
| — ureditev ceste v naselju Preska            | 816.860   |
| <b>Medvode—Svetje—zg. terasa</b>             |           |
| — odškodnina                                 | 2.298     |
| — asanacijska dela                           | 6.750     |
|  | 9.048     |
| <b>Medvode—Svetje srednja terasa</b>         |           |
| — odškodnina                                 | 45.496    |
|  | 86.753    |
| <b>Zg. Pirniče—Verje</b>                     |           |
| — odškodnina                                 | 36.753    |
| — asanacijska dela                           | 50.000    |
|  | 86.753    |
| <b>Zg. Pirniče</b>                           |           |
| — odškodnina                                 | 13.475    |
| — asanacijska dela                           | 77.000    |
|  | 90.475    |
| <b>Vodice</b>                                |           |
| — dokumentacija                              | 278.973   |
|  | 250.000   |
| <b>Tacen</b>                                 |           |
| — dokumentacija                              | 250.000   |
|  | 1.506.569 |
| <b>Pod hribom</b>                            |           |
| — dokumentacija                              | 346.100   |
| — odškodnine                                 | 1.160.469 |
|  | 1.506.569 |
| <b>Šmartno</b>                               |           |
| — dokumentacija                              | 239.337   |
|  | 9.000     |
| <b>Pržanj</b>                                |           |
| — dokumentacija                              | 9.000     |
| — odškodnine                                 | 10.874    |
| — asanacijska dela                           | 2.500     |
|  | 22.374    |
| <b>Mestne javne službe</b>                   |           |
| — dokumentacija                              | 276.500   |
| — odškodnine                                 | 9.354.887 |
| — asanacijska dela                           | 28.000    |
|  | 9.659.387 |
| <b>Na jami</b>                               |           |
| — dokumentacija                              | 79.000    |
| — odškodnine                                 | 756.853   |
| — asanacijska dela                           | 72.000    |
|  | 907.853   |
| Kolektivne kom. naprave                      |           |
| — ureditev javnih površin                    | 36.050    |
|  | 204.000   |
| <b>Inštitutska cona</b>                      |           |
| — dokumentacija                              | 204.000   |
|  | 1.000.000 |
| <b>Razni izdatki, ki ne bremenijo sosesk</b> |           |
| — SOB za Drenikovo ul.                       | 1.000.000 |
| — LB — obresti od kredita                    | 358.828   |
| — SDK — bančni stroški                       | 57.600    |
| — MJP — stroški tožbe in drugo               | 430.000   |
|  | 1.846.428 |

## Rekapitulacija

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| — priprava zemljišča    | 74.997.581         |
| — kol. kom. naprave     | 20.707.471         |
| — funk. zemljišča       | 2.604.490          |
| — razni izdatki         | 1.846.428          |
| — nadomestna stanovanja | 6.133.500          |
| <b>Skupaj</b>           | <b>106.289.470</b> |

# Šiška: 13.000 stanovanj

## DRUŽBENI DOGOVOR ZA ENOTNO CENO M<sup>2</sup> STANOVANJSKE POVRŠINE V LJUBLJANI

O »programu 80«, ki predvideva gradnjo več kot 13.000 stanovanj v šiški občini so spregovorili tudi na seji kluba odbornikov šišenske občinske skupščine. Odborniki so s programom soglašali, z nekaterimi pripombami in predlogi, o katerih naj bi razpravljali še občinska in mestna skupščina, pa so ga skušali še obogatiti.

Mislili so, da je treba program dopolniti z urbano ureditvijo ostalega območja občine, za kar naj poskrbi občinska skupščina. Predlagatelj programa pa morajo do srede prihodnjega meseca »program 80« še ekonomsko utemeljiti. O programu naj bi razpravljali še odborniki mestne skupščine, saj naj bi bila po tem programu usmerjena stanovanjska gradnja v Ljubljani. Taka, kot je v Štepanjskem naselju.

Člani kluba odbornikov so predlagali občinski skupščini, naj predlaga sklenitev družbenega dogovora, ki bi določil enotno ceno za kvadratni meter stanovanjske površine v Ljubljani in urbanistični standard za naše mesto. Občinska skupščina bo, če bo sprejela mnenje članov kluba odbornikov, ustanovila poseben organ, katerega člani bodo nadzorovali izvajanje del omenjenega programa ter komisijo, ki bo določila strukturo stanovanj, ki jih bodo zgradili v okviru »programa 80«.

(Nadaljevanje s 1. strani)

Edino merilo o standardu stanovanja, ki je bilo objavljeno, je bilo objavljeno v TT z besedami predstavnika Ljubljanske banke »da je za sedaj gotovo le, da so neluksuzna stanovanja tista, ki jih bodo zgradili v Štepanjskem naselju«. To je ugotovitev brez strokovne podlage, zato je nujno, da tudi v tem primeru javno razgrnemo strukturo cene in sicer:

1. Proizvodne cene, ki obsegajo stroške, ki so neposredno vezani na izgradnjo objekta: investicijske priprave, stroški izgradnje, stroški priključkov na komunalno mrežo, projekti, nadzor, prodajni stroški in podobno.

2. Prodajna cena, ki vsebuje poleg elementov proizvodne cene še — stroške priprave zemljišča, izdelavo urbanistične dokumentacije, čiščenje terena, izgradnja nadomestnih stanovanj.

3. Urbanistična cena v ožjem smislu predstavlja poleg elementov prodajne še: stroške izgradnje in rekonstrukcije obstoječih objektov skupne komunalne potrošnje, ceste, zelenice, javno razsvetljavo, odvod meteorne vode, stroške individualnih komunalnih naprav, vodovod, kanalizacijo, elektro, PTT, toplovodno in plinsko omrežje.

4. Kompleksna urbanistična cena zajema razen urbanistične cene še stroške izgradnje spremljajočih objektov, vrtcev, šol, servisov, ambulant itd.

Ob obravnavi stanovanjske izgradnje na tak način lahko hitro ugotovimo, kakšni so dejanski stroški stanovanjske izgradnje na posameznih področjih mesta — zatorej tudi cena stanovanj ne more biti merilo nadstandardnosti stanovanja, ker je odnos sredstev, ko se stekajo za posamezne namene v strukturi cene; ali so to družbena sredstva, ali sredstva kupcev; močno različen za posamezne soseske.

Docela je različen položaj v Novem Kodeljevem saj vsi občani Ljubljane z zvišanimi tarifami komunalnih organizacij prispevamo k posameznim elementom urbanistične cene, kot pa v soseskah v Šiški, kjer občan razen višjih tarif plačuje tudi prispevke in posojila komunalnim organizacijam za njihovo razširjeno reprodukcijo.

Nedvomno je, da je gradnja v soseski Stara Cerkev in Koseze nekoliko dražja od običajne. Toda vsi pokazatelji kažejo, da bo ta gradnja še vedno cenejša od gradnje na nekaterih področjih, ki so podobno locirana. Pri tem ne moremo preko dejstva, da je stanovanje v terasastem bloku Koseze doseglo ceno, ki je po zagotovilih izvajalcev za vse objekte, ki so v zaključni fazi, dokončna in se lahko meri s povprečnimi cenami za m<sup>2</sup> čiste stanovanjske površine v Ljubljani.

Obravnavani soseski sta bili sprejeti v zakonitem postopku, tako urbanistična dokumentacija kot tudi zazidalni načrt, zato je neodgovorno sprejem dokumentacije za Koseze in Stara Cerkev razvednotiti in opustiti delo na začelih objektih. Nismo tako bogati, da bi lahko postavili v Ljubljani milijardne spomenike sistemu gradnje za trg, ki je bil v dobi sprejemanja in potrjevanja te dokumentacije edino zveličaven, za katerega danes trdimo, da je bil zmoten in preživel. Ko je tekla razprava o obeh soseskah, smo premalo pomislili na to, da do letos še ni bil storjen resnejši korak pri izgradnji stanovanj za najem in da bi lahko vse probleme, ki so se nakopičili, rešili ob velikem pomanjkanju razpoložljivih lokacij za stanovanjsko izgradnjo. Ne moremo dopustiti, da izgubimo večje število stanovanj, ki so lahko vseljiva že letos.

Doseči moramo pravno varnost organizacij, ki so po potrjenih načrtih pričele z gradbenimi deli, saj so ravnale zakonito in v skladu z družbenimi normami. Nihče pa ne more biti kaznovan zaradi svojega zakonitega ravnanja. Upoštevati moramo tudi pripravljenost teh organizacij, da strukturo stanovanj prilagode novim normativom, ki jih pripravlja Sekretariat za urbanizem. Delavec in delovna organizacija ne moreta biti oškodovana za zakonito vloženo delo in sredstva. Kdo lahko nosi odgovornost za visoka družbena sredstva in sredstva občanov, pri tem pa tudi naložbe Ljubljanske banke niso tako skromne.

Izvršni odbor zaradi navedenih dejstev ne more preko tega, da ne bi opozoril na neurejenost kreditne politike v banki in neurejenost normativov v urbanističnem načrtovanju in stanovanjski izgradnji, zato priporoča pri obravnavi sosesk Stara Cerkev in Koseze polno mero realnosti. Ob tem opozarjamo tudi na Navodilo o metodologiji izdelave programa stanovanjske graditve, ki ga je izdal Sekretariat za urbanizem Ur. I. SRS 23/72, ki izrecno nalaga občinam:

— Povečanje obsega stanovanjske graditve in postopno odpravljanje stanovanjskega primanjkljaja, upoštevajoč naravni in fizični prirast prebivalstva.

— Povečanje povprečne površine stanovanja na stanovalca in prebivalca.

— Izboljšanje kakovosti stanovanj (opremljenost — standard).

Podobna stališča so zajeta tudi v osnutku predloga smernic o izvajanju nalog na področju gospodarstva in družbenih dejavnosti v Ljubljani za leto 1973.

Izvršni odbor  
Občinske konference SZDL  
Ljubljana-Šiška

Ureja uredniški odbor — Predsednik Milan Zagorc — Glavni in odgovorni urednik Bojan Štular — Izhaja mesečno — Brezplačno Številka 2/73 (95) — Marec 1973. Po mnenju sekretariata za informacije Izvršnega sveta SRS št. 421/72 z dne 22. 11. 1972 je Javna Tribuna oproščena prometnega davka.

Izhaja od leta 1964 namesto Občinskih razgledov, ki jih je leta 1961 začel izdajati občinski odbor SZDL Ljubljana-Šiška — Naslov: »Javna tribuna«, Ljubljana, Trg prekomorskih brigad 1, soba 405 — Tisk AERO, kemična in grafična industrija. Celje 1973